

Stadt Weilburg, Stadtteil Kirschhofen

## **Begründung**

# **Vorhabenbezogener Bebauungsplan**

„Auf dem Mühlberg“

## **Entwurf**

Planstand: 10.11.2023

Projektnummer: 20-2306

Projektleitung: Roeßing

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)

## Inhalt

<b>1. Vorbemerkungen .....</b>	<b>3</b>
1.1 Planerfordernis und -ziel .....	3
1.2 Räumlicher Geltungsbereich .....	4
1.3 Regionalplanung .....	5
1.4 Vorbereitende Bauleitplanung .....	6
1.5 Verbindliche Bauleitplanung .....	7
1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan .....	7
1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz .....	10
1.8 Verfahrensart und -stand .....	11
<b>2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung .....</b>	<b>11</b>
<b>3. Inhalt und Festsetzungen .....</b>	<b>12</b>
3.1 Art der baulichen Nutzung .....	12
3.2 Maß der baulichen Nutzung.....	13
3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche .....	14
3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft.....	14
3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.....	14
3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen .....	15
3.7 Zulässigkeit von Vorhaben .....	15
<b>4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften .....</b>	<b>15</b>
<b>5. Berücksichtigung umweltschützender Belange .....</b>	<b>16</b>
5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	16
5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung .....	16
5.3 Artenschutzrechtliche Belange .....	16
5.4 Schutzgebiete .....	17
<b>6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung .....</b>	<b>17</b>
<b>7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz .....</b>	<b>18</b>
<b>8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz .....</b>	<b>19</b>
<b>9. Kampfmittel.....</b>	<b>20</b>
<b>10. Immissionsschutz .....</b>	<b>20</b>
<b>11. Denkmalschutz .....</b>	<b>21</b>
<b>12. Bergaufsicht.....</b>	<b>21</b>
<b>13. Sonstige Infrastruktur.....</b>	<b>21</b>

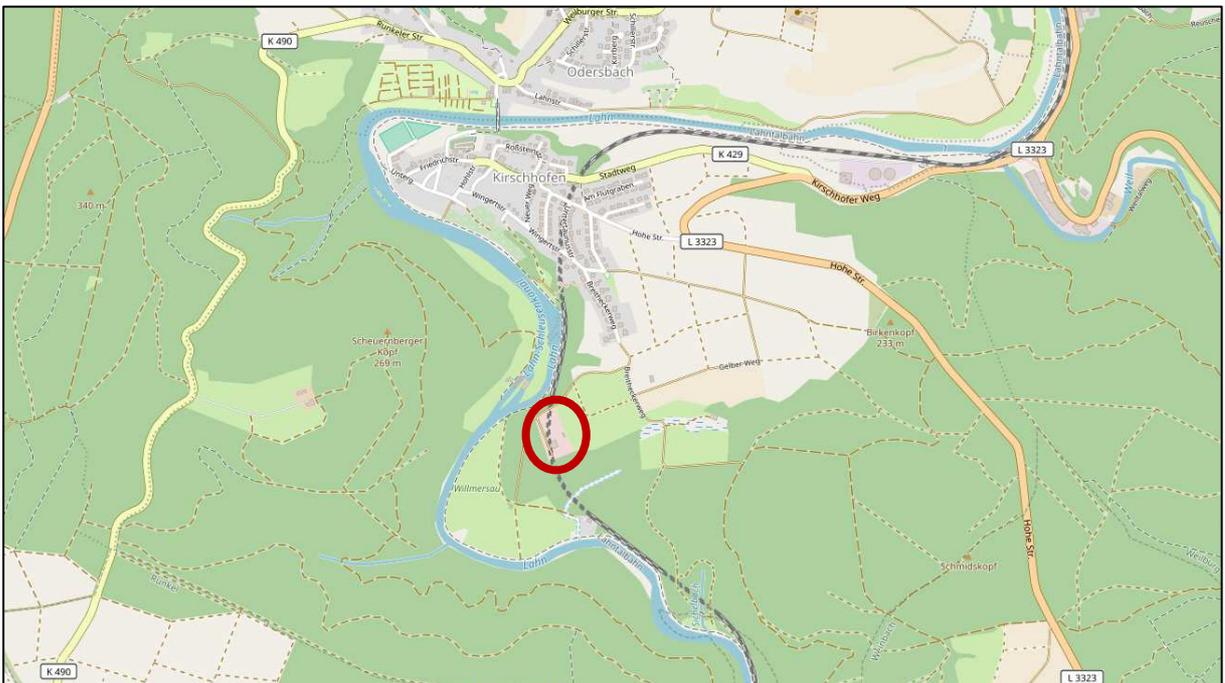
<b>14. Sonstiges aus dem Verfahren.....</b>	<b>21</b>
<b>15. Bodenordnung.....</b>	<b>22</b>
<b>16. Anlagen und Gutachten.....</b>	<b>22</b>

## 1. Vorbemerkungen

### 1.1 Planerfordernis und -ziel

In der Gemarkung Kirschhofen befindet sich abgesetzt der bebauten Ortslage des Stadtteils in einer Entfernung von rd. 350 m das Betriebsgrundstück eines familiär geführten holzverarbeitenden Betriebes. Das Grundstück liegt oberhalb der Hangkante des Lahntals und seiner Hänge im Bereich der Gemarkung Kirschhofen und wird über einen Wirtschaftsweg, der sich im Eigentum der Stadt Weilburg befindet, verkehrlich erschlossen. Für das Grundstück wurde im Jahre 1996 eine Baugenehmigung und eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle einschließlich eines Holzlagerplatzes erteilt. Die bauliche Nutzung hat sich ab Mitte der 2000er Jahren allerdings sukzessive weg von der landwirtschaftlichen Nutzung hin zu einem holzverarbeitenden Betrieb entwickelt. Landwirtschaftliche Nutzung liegt nur noch für einen kleinen Bereich im Osten zu einem Pferdestall vor.

### Lage Plangebiet



Quelle: OpenStreetMap ([www.openstreetmap.org](http://www.openstreetmap.org); 08/2022), bearbeitet

Die Nutzung als holzverarbeitender Betrieb unterfällt rechtlich nicht der Landwirtschaft. Die erteilte Baugenehmigung kann die Betriebstätigkeit in der ausgeübten Form nicht tragen. Das Vorhabengrundstück befindet sich im Außenbereich gemäß § 35 BauGB. Mangels Privilegierung als landwirtschaftlicher Betrieb besteht keine planungsrechtliche Grundlage, ohne einen gesonderten Bebauungsplan den Betrieb fortzuführen.

Der für die regionale Wirtschaft inzwischen bedeutungsvolle Betrieb soll nunmehr planungsrechtlich abgesichert werden. Die Stadt Weilburg unterstützt das familiär geführte Unternehmen mit Blick auf den Öffentlichem Belang der Wirtschaft in ihrer mittelständischen Struktur auch im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der regionalen Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB) durch die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit dem Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine baurechtlich abgesicherte gewerbliche Nutzung zu schaffen. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Weilburg hat hierzu in ihrer Sitzung am 23.09.2021 den Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Mühlberg“ gefasst. Zur Umsetzung des Planziels gelangt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ zur Ausweisung, wobei zur Würdigung der abgesetzten Lage die Zulässigkeit der Nutzung,

einschließlich baulicher Anlagen eng an der derzeit ausgeübten Nutzung orientiert festgelegt wird und keine merklichen Erweiterungen planungsrechtlich vorbereitet werden.

## 1.2 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt oberhalb der Hangkante des Lahntals und seiner Hänge im Bereich der Gemarkung Kirschhofen, abgesetzt der bebauten Ortslage, die sich in einem Abstand von rd. 350 m in nordöstlicher Richtung befindet. Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Flur 4 die Flurstücke 172, 188 teilweise und 180 teilweise. Das Plangebiet stellt sich vorwiegend als geschottertes Betriebsgelände, einschließlich einer umfassenden Ein- und Durchgrünung dar. Das Gelände ist durch die ausgeübte Nutzung als holzverarbeitender Betrieb entsprechend vorgeprägt. So befindet sich eine Maschinen- und Lagerhalle auf dem Gelände. Ferner befindet sich untergeordnet ein Holzunterstand für zwei vorhandene Pferde sowie für die Lagerung von Hackschnitzeln auf dem Betriebsgrundstück. Neben Lagerflächen für das Brennholz und das Rohholz ist das Gelände durch die verschiedenen Arbeitsbereiche geprägt, wo das Holz sortiert, gespaltet, gesägt und gehäckselt wird. Bestandteil des räumlichen Geltungsbereichs sind zudem die angrenzenden geschotterten Wirtschaftswege, die das Betriebsgrundstück erschließen. Die Topografie des Plangebietes ist als eben zu beschreiben. In östlicher Richtung schließt sich freie Feldflur an, südlich, westlich und nördlich befindet sich Waldfläche.

Das Plangebiet wird im Einzelnen wie folgt begrenzt:

- Norden: Wald
- Westen: Wald
- Süden: Wald
- Osten: Weide, intensiv genutzt

### Bereich des Plangebietes





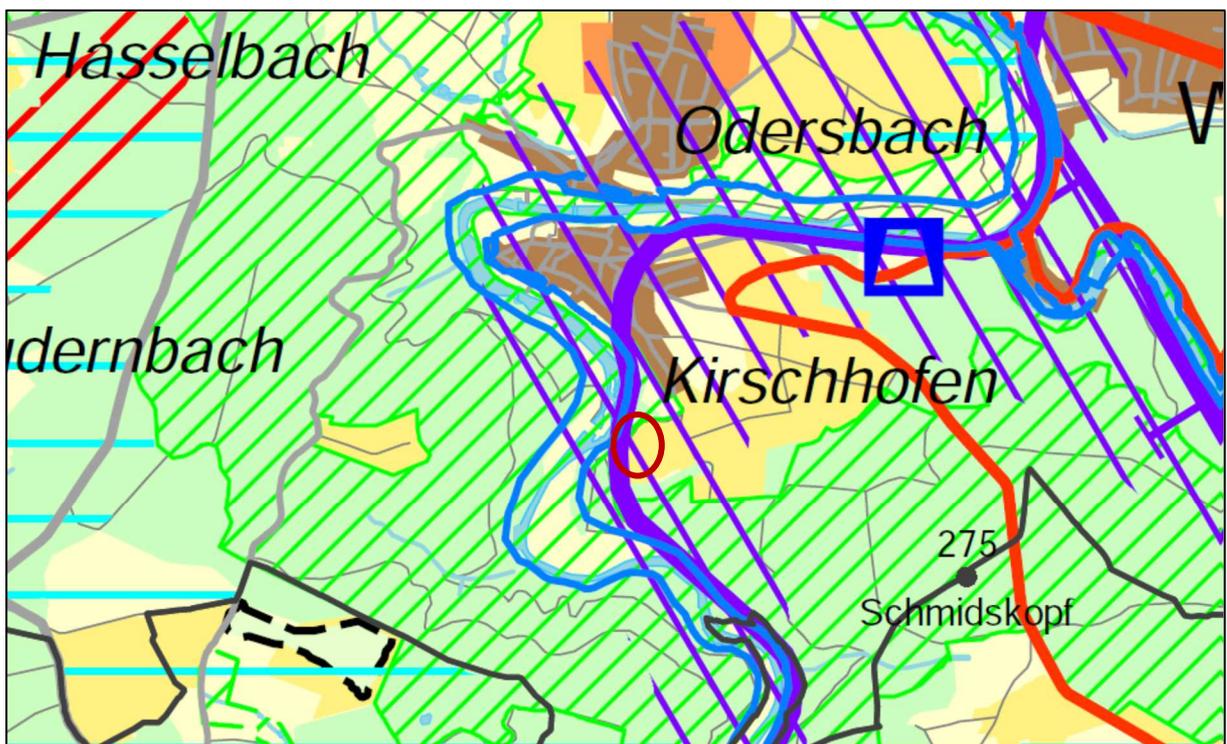
(Eigene Aufnahmen 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,15 ha, wovon auf das Sondergebiet „Holzverarbeitung“ rd. 0,84 ha und auf die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (Wirtschaftsweg, Betriebsweg) rd. 0,31 ha entfallen. Darüber hinaus ist eine externe Ausgleichsfläche (Gemarkung Kirschhofen, Flur 4, Flurstück 96) mit einer Größe von rd. 0,46 ha Bestandteil des Bebauungsplanes, die als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „gestufter Waldrand“ festgesetzt ist.

### 1.3 Regionalplanung

Der derzeit gültigen **Regionalplan Mittelhessen 2010** stellt das Plangebiet als *Vorranggebiet für Landwirtschaft* und als *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen* festgelegt. Sofern es die Darstellungsgenauigkeit erkennen lässt, ist im nordwestlichen Bereich des Plangebietes geringfügig ein *Vorranggebiet für Natur und Landschaft* betroffen.

#### Ausschnitt Regionalplan Mittelhessen 2010



genordet, ohne Maßstab

Laut Zielvorgabe 6.3-1 hat in den *Vorranggebieten für Landwirtschaft* die landwirtschaftliche Nutzung Vorrang vor entgegenstehenden Nutzungsansprüchen. Die Agrarstruktur ist hier für eine nachhaltige Landbewirtschaftung zu sichern und zu entwickeln.

Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,15 ha und weist für die Belange der Landwirtschaft keinerlei Bedeutung auf. Durch die im Plangebiet ausgeübte Nutzung des Holzverarbeitungsbetriebes sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ erfolgt somit kein Verlust landwirtschaftlicher Flächen, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher landwirtschaftlicher Belange nicht vorliegt. Darüber hinaus ist eine Betroffenheit privater landwirtschaftlicher Belange durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Sondergebietsausweisung nicht zu erkennen, da eine Nutzungseinschränkung oder eine Existenzgefährdung von Betrieben oder Bewirtschafter nicht erfolgt. Die Funktion des *Vorranggebietes für Landwirtschaft* wird zusammenfassend durch den Bebauungsplan nicht negativ berührt.

Auch bezüglich des *Vorbehaltsgebiet für besondere Klimafunktionen*, das die Frischluft-/Kaltluftentstehung bzw. deren Abfluss sichern soll (Grundsatz 6.1.3-1, RPM 2010), sind zusätzliche negative Beeinträchtigungen nicht zu erwarten. Zumal im Bebauungsplan die vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und die ausgeübte Nutzung restriktiv im Bebauungsplan verortet und festgesetzt wird. Darüber hinaus sind Gehwege, Lagerflächen für unbehandeltes Holz, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Rasengittersteine, Schotterrassen und Schotter, zu befestigen. Unterlagen aus Hackschnitzel/ Sägespänen und Vegetationsdecken sind ebenso zulässig.

Aufgrund der abgesetzten Lage von der bebauten Ortslage von Kirschhofen ist die Zielvorgabe 5.1-2 des Regionalplans Mittelhessen 2010 anzusprechen, die besagt, dass splitterhafte Siedlungsentwicklungen auszuschließen sind. Bei einem Holzverarbeitungsbetrieb handelt es sich um eine gewerbliche Nutzung, die grundsätzlich auch innerhalb eines Gewerbegebietes gemäß § 8 BauNVO zulässig wäre. Unter Würdigung der Lage des Plangebietes wird bewusst von der Ausweisung eines Gewerbegebietes abgesehen und es gelangt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO zur Ausweisung, in dem nur solche Nutzungen zulässig sind, die auch explizit festgesetzt sind. Das Nutzungsspektrum wird insofern im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplanes beschränkt und gezielt verortet. Darüber hinaus werden keine Voraussetzungen für eine merkbare Erweiterung des bestehenden Betriebes planungsrechtlich vorbereitet, sodass zusammenfassend festgehalten werden kann, dass die Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

#### **1.4 Vorbereitende Bauleitplanung**

Der **wirksame Flächennutzungsplan** der Stadt Weilburg aus dem Jahr 2015 stellt für das Plangebiet eine Fläche für Landwirtschaft dar. Die Darstellungen im wirksamen Flächennutzungsplan stehen der Ausweisung eines Sondergebietes „Holzverarbeitung“ zunächst entgegen. Die Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt im Parallelverfahren zeitgleich mit dem Bebauungsplan.

### Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genordet, ohne Maßstab

Der Bereich der externen Ausgleichsfläche wird im wirksamen Flächennutzungsplan ebenfalls als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Aufgrund der geringen Flächengröße mit rd. 0,46 ha ist die im Bebauungsplan festgesetzte Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „gestufter Waldrand“ als aus dem Flächennutzungsplan entwickelbar zu beurteilen. Einer Änderung des Flächennutzungsplanes für diesen Bereich bedarf es insofern nicht.

#### 1.5 Verbindliche Bauleitplanung

Ein Bebauungsplan im Sinne § 30 BauGB liegt für das Plangebiet nicht vor.

#### 1.6 Vorhaben- und Erschließungsplan

Wie eingangs dargelegt, befindet sich innerhalb des Plangebietes gegenwärtig ein familiär geführter Holzverarbeitungsbetrieb. Die konkrete Anlagennutzung besteht in der Verarbeitung von rund 1000 - 3000 Festmeter Holz pro Jahr zur Deckung des regionalen Brennholzbedarfs. Dazu erfolgt eine Anlieferung von Bäumen aus der Forstwirtschaft mit einer Länge zwischen 6 m - 8 m. Die Anlieferung der Holzstämmen erfolgt einmal die Woche durch Dritte mit einem 40 t Lkw von Seiten des Stadtteils Kirschhofen über den Wirtschaftsweg. Nach der Anlieferung werden die Baumstämme in solche mit einem Durchmesser von bis zu 40 cm und solche mit einem Durchmesser ab 40 cm getrennt gelagert. Die Lagerflächen für Baumstämme bis zu 40 cm befinden sich im Südosten des Vorhabengrundstücks. Die Lagerflächen für Baumstämme ab 40 cm Durchmesser befinden sich im Nordosten. Parallel zu diesen



Ein Abhol-Kundenbetrieb von Seiten des Stadtteils Kirschhofen zum Vorhabengrundstück hin findet ebenfalls nicht statt. Das Vorhabengrundstück dient alleine der Verarbeitung und Lagerung sowie der Anlieferung der zu verarbeitenden Holzstämme und Auslieferung des verarbeitenden Holzes durch betriebseigene Fahrzeuge.

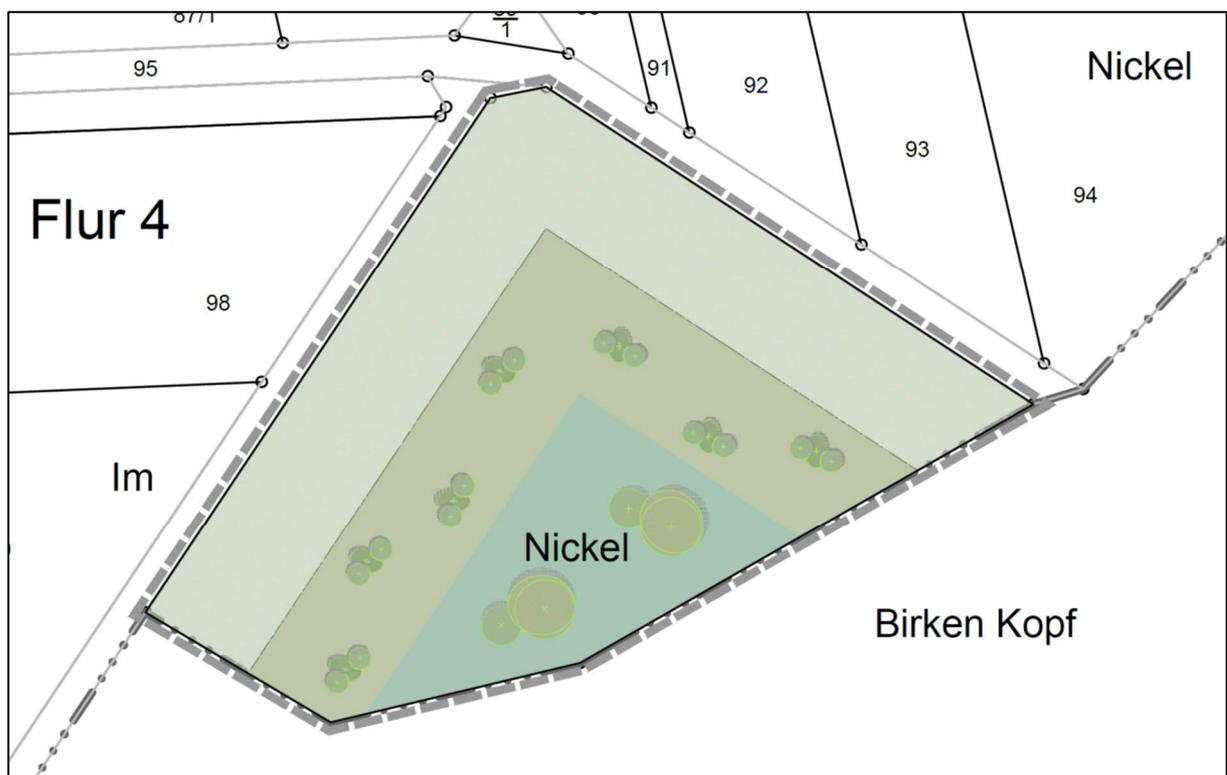
Die auf dem Vorhabengrundstück eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge umfassen gegenwärtig:

- 1 Stromgenerator
- 2 Schlepper
- 3 Lkw, jeweils zu 7,5 t, 15 t und 26 t zulässigem Gesamtgewicht
- 1 mobiler Schneidspalter
- 1 stationäre Schneidspalter
- Elektrisch betriebene Hand- und Kleingeräte
- 1 Fahrzeug mit Sanitäreanlage

Die Anlagen benötigen keine externe Strom- und Wasserversorgung. Eine Versorgung mit Strom erfolgt durch den eigenen Generator. Eine Wasserversorgung durch Brauchwasser ist auf dem Grundstück gesichert.

Zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist eine externe Ausgleichsfläche Bestandteil des Bebauungsplanes und des zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplanes. Hier ist die Entwicklung eines gestuften Waldrandes vorgesehen, der sich aus drei Flächenteilen zusammensetzt. Im 1 Abschnitt soll sich ein Gras-Kraut-Saum entwickeln, woran sich ein strauchreicher Gehölzsaum anschließt. Im dritten Flächenteil ist ein baumreicher Gehölzsaum vorgesehen.

#### Vorhaben- und Erschließungsplan (Bereich Ausgleichsfläche)



genordet, ohne Maßstab

## 1.7 Innenentwicklung und Bodenschutz

Das Baugesetzbuch wurde 2013 mit dem Ziel geändert, die Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden weiter zu stärken. Insofern ist der Vorrang der Innenentwicklung zur Verringerung der Neuinanspruchnahme von Flächen ausdrücklich als ein Ziel der Bauleitplanung bestimmt worden. § 1 Abs. 5 BauGB sieht nun zusätzlich vor, dass die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen soll. In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird daher in der Bodenschutzklausel nach § 1a Abs. 2 BauGB in Satz 4 bestimmt, dass die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen begründet werden soll; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können.

Für die Bauleitplanung bedeutet das, dass etwa in den Begründungen zu Bauleitplänen darzulegen ist, dass die Gemeinden Bemühungen unternommen haben, vor der Neuinanspruchnahme von Flächen zunächst die Möglichkeiten der Innenentwicklung zu untersuchen und auszuschöpfen.

Für das Grundstück wurde im Jahre 1996 eine Baugenehmigung und eine landschaftsschutzrechtliche Genehmigung für eine landwirtschaftliche Nutzung sowie für die Errichtung einer Maschinen- und Gerätehalle einschließlich eines Holzlagerplatzes erteilt. Die bauliche Nutzung hat sich ab Mitte der 2000er Jahren allerdings sukzessive weg von der landwirtschaftlichen Nutzung hin zu einem holzverarbeitenden Betrieb entwickelt. Das Plangebiet umfasst eine Größe von rd. 1,15 ha und weist für die Belange der Landwirtschaft keinerlei Bedeutung mehr auf. Durch die im Plangebiet ausgeübte Nutzung des Holzverarbeitungsbetriebes sind die Flächen einer landwirtschaftlichen Nutzung entzogen. Durch die Ausweisung eines sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ erfolgt somit kein Verlust landwirtschaftlicher Flächen oder eine Neu-Inanspruchnahme landwirtschaftlicher Flächen, sodass eine Beeinträchtigung öffentlicher landwirtschaftlicher Belange nicht erkennbar ist. Darüber hinaus ist eine Betroffenheit privater landwirtschaftlicher Belange durch die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgenommene Sondergebietsausweisung nicht zu erkennen, da eine Nutzungseinschränkung oder eine Existenzgefährdung von landwirtschaftlichen Betrieben oder Bewirtschafter nicht erfolgt.

Grundsätzlich gehört ein holzverarbeitender Betrieb zu den Nutzungen, die auch innerhalb eines Gewerbegebietes zugelassen werden könnten. Allerdings ist dies aufgrund des Konfliktpotentials wie bspw. die Lärm- und Staubentwicklungen, verschmutzte Fahrbahnen und Problemen der Andienung der Holzstämme über das vorhandene Straßennetz aus städtebaulicher Sicht nicht erstrebenswert. Aufgrund der abgesetzten stör- und immissionsverträglichen Lage bietet das Plangebiet hier Standortvorteile, zumal ein Teil der Anlieferung des Rohholzes aus den angrenzenden Waldbeständen erfolgt. Unabhängig hiervon hat sich das Unternehmen auch mit Standortalternativen auseinandergesetzt. Nach Aussagen des Vorhabenträgers konnte trotz jahrelanger Bemühungen aufgrund des enormen Flächenbedarfs, bedingt durch Lager- und Trocknungsplätzen, innerhalb bestehender Gewerbegebiete im Stadtgebiet von Weilburg keine Ansiedlungsmöglichkeiten erzielt werden. Insofern sind anderweitige Planungsmöglichkeiten aufgrund der Standortgebundenheit nicht vorhanden. Adäquate Standortalternativen, die mit einer geringeren Beeinträchtigung der betroffenen Umweltbelange einhergehen und sich gleichzeitig ziel- und planungskonform sowie wirtschaftlich darstellen, sind nicht ersichtlich. Zumal mit dem vorliegenden Bebauungsplan die planungsrechtliche Absicherung des für die regionale Wirtschaft wichtigen Betriebes erfolgen soll.

Den Belangen des Bodenschutzes werden darüber hinaus im Rahmen der Umweltprüfung und der Erstellung des Umweltberichtes in der fachlich gebotenen und gesetzlich erforderlichen Form berücksichtigt. Zudem kann etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung sowie durch weitere

eingriffsminimierende Festsetzungen im Bebauungsplan ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

### 1.8 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß <b>§ 2 Abs. 1 BauGB</b>	23.09.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 1 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 1 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß <b>§ 3 Abs. 2 BauGB</b>	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß <b>§ 4 Abs. 2 BauGB</b>	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Satzungsbeschluss gemäß <b>§ 10 Abs. 1 BauGB</b>	__..__

Die Bekanntmachungen erfolgen im Weilburger Tageblatt als amtliches Bekanntmachungsorgan der Stadt Weilburg.

Ein wichtiger Grund i.S.d. § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB, den Entwurf des Bauleitplans für die Dauer einer angemessenen längeren Frist öffentlich zu veröffentlichen lag nicht vor. Angesichts des Planziels in Verbindung mit der Größe des Plangebietes war demnach z.B. nicht von einer erhöhten planerischen Komplexität auszugehen.

## 2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung

Das Plangebiet liegt südwestlich abgesetzt der bebauten Ortslage von Kirschofen und ist über den vorhandenen Wirtschaftswege erreichbar. Der Wirtschaftsweg befindet sich im Eigentum der Stadt Weilburg. Wie vorangehend aufgeführt, erfolgt die Anlieferung der Holzstämmen durch Dritte mit einem 40 t Lastkraftwagen über die vorhandenen Wirtschaftswege. Ein Quell- und Zielverkehr im Sinne eines Kundenverkehrs erfolgt hingegen nicht. Die Ware wird durch einen betriebseigenen Lastkraftwagen ausgeliefert. Die Auslieferung erfolgt von Seiten der Lagerhalle durchschnittlich 1 – 2-Mal pro Tag. Die Bewirtschaftung und Erhaltung der Wirtschaftswege der Stadt Weilburg zum Vorhabengrundstück erfolgt schon im Bestand durch den Vorhabenträger. Sie wird über den im Rahmen des Vorhabenbezogenen

Bebauungsplans ebenso wie erforderliche naturschutzrechtlicher Ausgleichsmaßnahmen vom Vorhabenträger rechtsverbindlich über den städtebaulichen Durchführungsvertrag auf dessen Kosten abgesichert.

Zur Dokumentation der äußeren verkehrlichen Erschließung sind die angrenzenden Wirtschaftswege in den räumlichen Geltungsbereich einbezogen, die als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Wirtschaftsweg“ (öffentlich) festgesetzt werden. Die Bereiche der inneren Betriebswege werden entsprechend den Vorgaben des Vorhaben- und Erschließungsplanes als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Betriebsweg“ (privat) festgelegt.

### 3. Inhalt und Festsetzungen

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. Zur Ausführung dieser Grundnormen und zur Sicherung der angestrebten städtebaulich geordneten Entwicklung sind in Ausführung des § 1 Abs. 3 BauGB die im Folgenden erläuterten zeichnerischen und textlichen Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen worden.

#### 3.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt ein sonstiges Sondergebiet im Sinne des § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ fest. Sondergebiete sind gemäß § 11 Abs. 1 BauNVO solche Gebiete, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ein Betrieb zur Holzverarbeitung ist zwar grundsätzlich nicht nur auf Sondergebiete beschränkt, sondern bauplanungsrechtlich z.B. auch in Gewerbegebieten zulässig. Aufgrund der abgesetzten Lage vom Siedlungskörper wird sich bewusst dazu entschieden, Art und Umfang der im Gebiet zulässigen Nutzungen auf die geplante Nutzung zu beschränken und im Plangebiet nicht im Sinne einer Angebotsplanung jegliche Nutzungen ohne weitergehende Einschränkung zuzulassen. Insofern liegt im Plangebiet keine Situation vor, die eine Ausweisung der Flächen als eines der Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 BauNVO nahelegt. Mithin kann der Regelung des § 11 Abs. 1 BauNVO entsprochen werden, da sich das Plangebiet wesentlich von den in der Baunutzungsverordnung normierten Baugebietstypen unterscheidet.

Zur Ausweisung gelangt daher ein sonstiges **Sondergebiet „Holzverarbeitung“** gemäß § 11 Abs.2 BauNVO, wobei eine zusätzliche Verortung und Begrenzung der zulässigen Nutzungen und baulichen Anlagen bestandsorientiert vorgenommen wird. Der Bebauungsplan setzt diesbezüglich fest, dass innerhalb des sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ (SO<sub>HV</sub>) ein Betrieb zur Holzverarbeitung mit den zugehörigen baulichen und technischen Anlagen zur Holzverarbeitung, Transport, Lagerung, Trocknung und Versandaufbereitung sowie dem Betriebszweck zugehörige Stellplätze und Nebenanlagen zulässig ist.

Zur weiteren Gliederung der baulichen Anlagen und Nutzungen wird hierzu bestandsorientiert ergänzend festgesetzt:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung A ist eine Fahrzeug-, Maschinen-, Werkzeug- und Lagerhalle zur Holz Trocknung zulässig.

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung B sind Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz sowie Hackschnitzel, einschließlich baulicher Anlagen, die keine Gebäude sind und der Lagerung von Holz dienen (z.B. Boxen, Körbe, Ständer), zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung C sind Lager- und Abstellflächen für Fahrzeuge, Maschinen sowie Container zulässig.
- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung D sind bauliche und technische Anlagen zur Holzverarbeitung (sägen und spalten) zulässig.

Darüber hinaus ist aus der Historie der ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung ein Pferdestall vorhanden. Die zugehörige Weide erstreckt sich östlich des Plangebietes. Da es sich hierbei lediglich um eine untergeordnete Nebennutzung handelt, wird es als zulässig erachtet, diese ebenfalls bestandsorientiert im Bebauungsplan festzusetzen:

- Innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit der Kennzeichnung E ist ein Pferdestall mit maximal 2 Pferdeboxen zulässig.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Bei der Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan sind gemäß § 16 Abs. 3 BauNVO stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen und die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen zu bestimmen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können. Zum Maß der baulichen Nutzung wird daher die Grundflächenzahl festgesetzt. Hinzu kommt eine Festsetzung zur Höhenentwicklung baulicher Anlagen innerhalb des Plangebietes.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche i.S.d. § 19 Abs. 3 BauNVO zulässig sind. Die zulässige Grundfläche ist der Teil des Baugrundstückes, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Die zulässige Grundfläche wird mit einer **GRZ = 0,8** festgesetzt, was den Orientierungswerten gemäß § 17 BauNVO für sonstige Sondergebiete entspricht und auch die bestehende gewerbliche Nutzung mit ihren baulichen Anlagen, Lagerflächen, Fahrwegen und Nebenanlagen widerspiegelt.

Darüber hinaus gilt die gesetzliche Regelung des § 19 Abs. 4 BauNVO, nach der bei der Ermittlung der Grundfläche die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie von baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen sind. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen dieser Anlagen um bis zu 50 % überschritten werden; höchstens bis zu einer GRZ = 0,8.

#### Festsetzungen zur Höhenentwicklung

Aufgrund der abgesetzten Lage des Plangebietes zur bebauten Ortslage und der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ und dem FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge“ besteht zur Vermeidung von Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild ein städtebaulicher Handlungsbedarf zur Steuerung der Höhenentwicklung baulicher Anlagen. Hieraus folgend und unter Berücksichtigung von Mindestanforderungen für die Errichtung von Fahrzeug-, Maschinen- und Lagerhallen wird eine maximale Oberkante Gebäude mit **OK<sub>Geb.</sub> = 8,5 m** über dem unteren Bezugspunkt festgesetzt. Der untere Bezugspunkt für die Höhenermittlung der Gebäude ist der höchste Anschnitt des Gebäudes mit dem natürlichen Gelände. Das natürliche Gelände ist in der Plankarte mittels Höhenlinien

dargestellt und eindeutig bestimmt. Die Gebäudeoberkante ist die Oberkante der Dachhaut am höchsten Punkt des Gebäudes bzw. der oberste Attika-Abschluss.

### **3.3 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche**

Eine Bauweise wird im Bebauungsplan nicht festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind im Bebauungsplan durch Baugrenzen, bis an die gebaut werden kann, bestimmt. Die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes vorhabenbezogen und bezieht neben dem Bereich der hochbaulichen Anlagen u.a. auch die Lagerflächen und Arbeitsbereiche ein, die der Hauptnutzung zuzuordnen und somit in die überbaubaren Grundstücksflächen einzubeziehen sind. Zur weiteren Steuerung der Zulässigkeit von Garagen, Stellplätze und Nebenanlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes wird ergänzend festgesetzt, dass die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Garagen und Carports ausschließlich innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sind. Die dem Holzverarbeitungsbetrieb zugehörigen Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO sowie Stellplätze außerhalb von Garagen und Carports sind hingegen innerhalb und außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

### **3.4 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft**

Von zunehmender Bedeutung im Hinblick auf die langfristige Trinkwassersicherung ist die mit der Versiegelung infolge einer Bebauung einhergehende Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate. Jede Inanspruchnahme von Bodenfläche für eine bauliche Nutzung begründet einen Eingriff in die natürlichen Bodenfunktionen, da die Speicherfähigkeit sowie Filter- und Pufferfunktionen beeinträchtigt werden können. Hinzu kommt gegebenenfalls auch der potenzielle Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Bebauungsplan enthält daher Festsetzungen, die dazu beitragen, die Versiegelung von zu befestigenden Flächen zu minimieren, etwa durch die Vorschrift zur wasserdurchlässigen Befestigung. Demnach gilt, dass Gehwege, Lagerflächen für unbehandeltes Holz, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten in wasserdurchlässiger Bauweise z.B. als Rasengittersteine, Schotterrasen, Porenpflaster und Schotter, zu befestigen sind. Unterlagen aus Hackschnitzel/ Sägespänen und Vegetationsdecken sind ebenso zulässig.

Unter Beachtung der Lage des Plangebietes angrenzend zu Waldflächen und der unmittelbaren Nähe zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ und dem FFH-Gebiet „Lahntal und seine Hänge“ wird zur Eingriffsminimierung in Bezug auf die Thematik Lichtverschmutzung und die damit verbundenen Beeinträchtigungen auf die Tierwelt eine Festsetzung zur Außenbeleuchtung in den Bebauungsplan aufgenommen. Zur Außenbeleuchtung sind Leuchten (geschlossenes Gehäuse) mit einer Farbtemperatur von weniger als 3.000 K (bestenfalls 1.600-2.200 Kelvin) - warmweiße Lichtfarbe, die kein Licht über die Horizontale hinausgehend abstrahlen, zu verwenden. Freistrahkende Wandleuchten und Bodenstrahler sind unzulässig.

### **3.5 Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zur Erbringung des naturschutzrechtlichen Ausgleichs ist eine externe Ausgleichsmaßnahme (Gemarkung Kirschofen, Flur 4, Flurstück 96), die sich im Eigentum des Vorhabenträgers befindet, Bestandteil des Bebauungsplanes. Der Bereich wird als Fläche für Maßnahmen, zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „Gestufter Waldrand“ festgesetzt. Die Fläche befindet sich angrenzend zu Waldflächen und stellt hier eine ökologische Aufwertung dar. Zur Entwicklung eines gestuften Waldrandes ist der Flächenanteil Nr. 1 als Gras-Kraut-Saum zu entwickeln (*Maßnahmenempfehlung*: Einsaat einer Gras-Kraut-Mischung: regionaltypisches Saatgut,

Ursprungsgebiet 7; Mahd ab August; Abfuhr des Mahdguts). Innerhalb des Flächenanteils Nr. 2 ist ein strauchreicher Gehölzsaum zu entwickeln. Innerhalb des Flächenanteils Nr. 3 ist ein baumreicher Gehölzsaum zu entwickeln. Die Maßnahmenfläche ist in dieser Form zu pflegen und dauerhaft zu erhalten.

### **3.6 Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Plangebiet befinden sich sowohl in den randlichen als auch im zentralen Bereich Gehölzstrukturen, mit einheimischen Arten, aber auch Arten, die nicht heimischen Ursprungs sind. Gerade im nördlichen und östlichen Bereich übernehmen die Gehölze eine wichtige Eingrünungsfunktion, die auch weiterhin erhalten bleiben soll. Darüber hinaus bieten die Gehölze Habitatstrukturen die zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte bestehen bleiben und zusätzliche eine Aufwertung erfahren sollen. Im Bebauungsplan wird hierzu eine Fläche zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstige Bepflanzungen festgesetzt, wobei ergänzend bestimmt wird, dass heimische Gehölze dauerhaft zu erhalten und zu pflegen sind. Nicht heimische Arten sind sukzessive durch heimische Laubgehölze zu ersetzen.

### **3.7 Zulässigkeit von Vorhaben**

Unter Beachtung der gesetzlichen Bestimmungen des § 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass innerhalb des in der Plankarte abgegrenzten Vorhabengrundstückes nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind zulässig.

## **4. Bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften**

Alle baulichen Maßnahmen tragen in der Wahl ihrer Gestaltung grundsätzlich dazu bei, die baugeschichtliche Bedeutung, die erhaltenswerte Eigenart und somit auch die Identität der gewachsenen Siedlungsstrukturen zu bewahren und zu stärken. Unter Beachtung der abgesetzten Lage des Plangebietes zum Siedlungskörper, angrenzend zum FFH-Gebiet „Lahntal- und seine Hänge“ und dem Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ wird in Bezug auf die Dachgestaltung baulicher Anlagen und zu Einfriedungen ein Handlungsbedarf gesehen. Hierzu werden auf der Grundlage der Ermächtigung des § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 91 Abs. 1 und 3 Hessische Bauordnung (HBO) bauordnungsrechtliche Gestaltungsvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

### *Dachgestaltung*

Zulässig sind ausschließlich geneigte Dächer mit einer Dachneigung von bis zu maximal 15°. Anlagen zur Nutzung von Solarenergie auf den Dachflächen sind zulässig. Für untergeordnete Nebenanlagen sind abweichende Dachformen und Dachneigungen zulässig. Zur Dacheindeckung sind nicht glänzende Materialien in dunklen Farben (schwarz, anthrazit und braun) zu verwenden.

Die Verwendung von spiegelnden oder stark reflektierenden Materialien zur Dacheindeckung ist insbesondere aufgrund ihrer Fernwirkung unzulässig. Während die Vorschriften zur Farbgestaltung der Dächer der Vermeidung negativer Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild dienen.

### *Einfriedungen*

Einfriedungen sind unter anderem zur Dokumentation von Grundstücksgrenzen und der Eigentumsverhältnisse erforderlich. Einfriedungen können allerdings auch unerwünschte Trennwirkungen begründen. Solche, das Ortsbild beeinträchtigende Trennwirkungen, sollen im Plangebiet reduziert werden. Zulässig sind demnach lediglich offene Einfriedungen. Bei Neuerrichtung dürfen die Einfriedungen eine Höhe von 2,0 m über der Geländeoberfläche nicht überschreiten. Ein Mindestbodenabstand von 0,15 m ist einzuhalten, um die Durchgängigkeit für Kleinlebewesen zu wahren. Mauer- und Betonsockelsockel sind unzulässig, soweit es sich nicht um erforderliche Stützmauern handelt.

## **5. Berücksichtigung umweltschützender Belange**

### **5.1 Umweltprüfung und Umweltbericht**

Mit Inkrafttreten des Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuches an die EU-Richtlinien (EAG Bau, BGBl. I S.1359) am 20.07.2004 ist die Notwendigkeit zur Aufnahme eines Umweltberichtes in die Begründung zum Bebauungsplan eingeführt worden (§ 2a BauGB). Darin sollen die im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Belange des Umweltschutzes systematisch zusammengetragen und bewertet werden. Im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung wird daher ein Umweltbericht erarbeitet, dessen Inhalt entsprechend der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB aufbereitet wird. Nach § 2a BauGB ist der Umweltbericht Teil der Begründung zum Bebauungsplan und unterliegt damit den gleichen Verfahrensschritten wie die Begründung an sich (u.a. Öffentlichkeitsbeteiligung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange). Die Ergebnisse des Umweltberichts und die eingegangenen Anregungen und Hinweise sind in der abschließenden bauleitplanerischen Abwägung entsprechend zu berücksichtigen. Um Doppelungen zu vermeiden, wurden die für die Abarbeitung der Eingriffsregelung notwendigen zusätzlichen Inhalte, die als Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB gleichberechtigt in die bauleitplanerische Abwägung einzustellen sind, in den Umweltbericht integriert. Auf die dortigen Ausführungen wird verwiesen.

### **5.2 Eingriffs- und Ausgleichplanung**

Gemäß § 1a Abs. 3 BauGB sind die Belange von Natur und Landschaft sowie die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes in die Bauleitplanung einzustellen und in der Abwägung zu berücksichtigen. Der Ausgleich erfolgt durch geeignete Festsetzungen als Flächen oder Maßnahmen zum Ausgleich. Alternativ können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 BauGB getroffen werden. Ein Ausgleich wird jedoch nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren. Die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft werden durch die im Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit dem Entwicklungsziel „gestufter Waldrand“ (Plankarte 2, Gemarkung Kirschhofen, Flur 4, Flurstück 96) ausgeglichen. Für weitere Informationen wird auf Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **5.3 Artenschutzrechtliche Belange**

Maßgeblich für die Belange des Artenschutzes sind die Vorgaben des § 44 ff. Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Verbindung mit den Vorgaben der FFH-Richtlinie (FFH-RL) sowie der Vogelschutzrichtlinie (VRL). Die Beurteilung von artenschutzrechtlichen Belangen wird in Hessen zudem unter Berücksichtigung des Leitfadens für die artenschutzrechtliche Prüfung durchgeführt.

Die in § 44 Abs. 1 BNatSchG genannten Verbote gelten grundsätzlich für alle besonders geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie weiterhin für alle streng geschützten Tierarten (inkl. der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) und alle europäischen Vogelarten. In Planungs- und Zulassungsvorhaben gelten jedoch die Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG nur für die nach BNatSchG streng geschützten Arten sowie für europäische Vogelarten mit ungünstigem Erhaltungszustand. Arten mit besonderem Schutz nach BNatSchG sind demnach ausgenommen. Für diese übrigen Tier- und Pflanzenarten gilt jedoch, dass sie im Rahmen der Eingriffsregelung gegebenenfalls mit besonderem Gewicht in der Abwägung zu berücksichtigen sind.

Aufgrund der im Plangebiet und im Umfeld vorhandenen Habitatstrukturen und zur Beurteilung möglicher Beeinträchtigungen artenschutzrechtlicher Belange wurde eine Artenschutzprüfung durchgeführt und Erhebungen zu den potenziell betroffenen Tierarten Vögel, Fledermäuse, Haselmaus, Reptilien und Hirschkäfer im Jahr 2020 und 2021 durchgeführt. Ein artenschutzrechtlicher Fachbeitrag ist der Begründung als Anlage beigefügt.

Im Rahmen der Erhebungen konnten im Untersuchungsraum keine Haselmäuse oder andere Bilche nachgewiesen werden. Auch Reptilien und Hirschkäfer könnten nicht festgestellt werden. Auch die Ergebnisse zu den festgestellten Vögeln und Fledermäuse lassen nach derzeitigem Planstand und unter Beachtung allgemein geltender Vermeidungsmaßnahmen keine erhebliche Beeinträchtigung artenschutzrechtlicher Belange erkennen.

Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag und im Umweltbericht verwiesen.

#### **5.4 Schutzgebiete**

Angrenzend zum Plangebiet befindet sich das FFH-Gebiet „Lahntal- und seine Hänge“ (ID-Nr. 5515-303).

In Bezug auf das Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ wurde ein Entlassungsverfahren angestrebt. Zwischenzeitlich ist das Änderungsverfahren zum Landschaftsschutzgebiet „Auenverbund Lahn-Dill“ abgeschlossen. Die Verordnung wurde am 09.01.2023 im Staatsanzeiger für das Land Hessen veröffentlicht und ist in Kraft getreten. Die Thematik des Landschaftsschutzgebietes steht der Bauleitplanung somit nicht weiter entgegen. Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes ist gewährleistet. Negative Auswirkungen auf das Landschaftsschutzgebiet sind zudem nicht zu erwarten. Für weitergehende Informationen wird auf die Ausführungen im Umweltbericht verwiesen.

### **6. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energien zu berücksichtigen, während den Gemeinden bereits 2004 die Möglichkeit eingeräumt wurde, mit dem Abschluss von städtebaulichen Verträgen auch die Umsetzung von energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Vorstellungen sicherzustellen. Mit dem am 30.07.2011 in Kraft getretenen Gesetz zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden (BGBl. I S.1509) wurde das Baugesetzbuch zudem unter dem Aspekt des Klimaschutzes und des Einsatzes erneuerbarer Energien, der Energieeffizienz und der Energieeinsparung geändert und ergänzt. Weiterhin kann auf die speziellen energiefachrechtlichen Regelungen mit ihren Verpflichtungen zur Errichtung und Nutzung bestimmter erneuerbarer Energien verwiesen werden, die bei der Bauplanung und Bauausführung zu beachten und einzuhalten sind. Insofern werden hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien sowie der Energieeinsparung

keine weitergehenden Vorgaben in den Bebauungsplan aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

## **7. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz**

### **Wasserversorgung/Abwasserbeseitigung**

Die geplante Nutzung erfordert keinen Anschluss an das kommunale Trinkwassernetz. Eine Wasserversorgung durch Brauchwasser ist auf dem Grundstück gesichert. Die Frage des Löschwasserbedarfs und der Nachweis der Sicherstellung der Löschwasserversorgung bleiben der nachfolgenden Bauplanungs- und Genehmigungsebene vorbehalten. Aufgrund der abgesetzten Lage des Plangebietes zur bebauten Ortslage ist ein Anschluss an die bestehende Leitungsinfrastruktur nicht wirtschaftlich darstellbar. Die Gewährleistung der Löschwasserversorgung soll mittels Einbaus zweier Löschwasserzisternen (Stahlzisternen) mit einem Fassungsvermögen von je 100 m<sup>3</sup> für das Vorhaben innerhalb des Plangebietes erfolgen. Die Löschwasserzisternen sind neben dem bestehenden Pferdestall vorgesehen und im Vorhaben- und Erschließungsplan verortet. Die Voraussetzung der Einhaltung des maximal zulässigen Abstandes zu Gebäuden von 120 m kann somit eingehalten werden.

Die geplante Nutzung erfordert ebenfalls keinen Anschluss an das kommunale Abwassernetz. Die Entwässerung des Grundstücks erfolgt händisch/mechanisch über eine geschlossene mobile Sanitäranlage. Abwasser wird insoweit nicht über einen freien Ablauf beseitigt. Das anfallende Niederschlagswasser kann im Grundsatz weiterhin natürlich versickern und wird ergänzend als Brauchwasser genutzt. Darüber hinaus enthält der Bebauungsplan eingriffsminimierende Festsetzungen, die u.a. auch dem Grundwasserschutz dienen, wie z.B. die vorzunehmende wasserdurchlässige Befestigung von Gehwegen, Lagerflächen für unbehandeltes Holz, Stellplätze sowie Zu- und Umfahrten.

Im Übrigen wird bezüglich der Verwertung von anfallendem Niederschlagswasser auf die Bestimmungen des § 55 WHG sowie § 37 WHG verwiesen.

### **§ 55 Abs. 2 WHG: Grundsätze der Abwasserbeseitigung**

*Niederschlagswasser soll ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen.*

Das Hessische Wassergesetz (HWG) wurde an Inhalt und Systematik des im Jahr 2010 geänderten Wasserhaushaltsgesetzes angepasst, sodass nach der erfolgten Anpassung des Landesrechts nachfolgend auch die maßgebliche Vorschrift des HWG aufgeführt werden soll

### **§ 37 Abs. 4 Satz 1 HWG: Abwasserbeseitigung**

*Abwasser, insbesondere Niederschlagswasser, soll von der Person, bei der es anfällt, verwertet werden, wenn wasserwirtschaftliche und gesundheitliche Belange nicht entgegenstehen.*

Da es sich hierbei um unmittelbar geltendes Recht handelt, dessen Würdigung im Baugenehmigungsverfahren darzulegen ist, kann auf weitergehende Festsetzungen in dieser Hinsicht im Bebauungsplan verzichtet werden.

## **Überschwemmungsgebiet/Oberirdische Gewässer**

Überschwemmungsgebiete oder oberirdische Gewässer werden durch die Planung nicht berührt.

## **8. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz**

### *Altlasten*

Altablagerungen und Altstandorte sowie sonstige Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen innerhalb des Plangebietes sind der Stadt Weilburg zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht bekannt.

### *Baugrund*

Bei Eingriffen in den Baugrund sind grundsätzlich die einschlägigen Regelwerke (u.a. DIN 4020, DIN EN 1997-1 und -2, DIN 1054) zu berücksichtigen. Es werden objektbezogene Baugrunduntersuchungen empfohlen.

### *Vorsorgender Bodenschutz*

Nachfolgend werden verschiedene Empfehlungen zum vorsorgenden Bodenschutz aufgeführt, die als Hinweise für die Planungsebenen der Bauausführung und Erschließungsplanung vom Bauherrn / Vorhabenträger zu beachten sind:

1. Maßnahmen zum Bodenschutz bei der Baudurchführung, beispielsweise Schutz des Mutterbodens nach § 202 BauGB. Von stark belasteten / befahrenen Bereichen ist zuvor der Oberboden abzutragen.
2. Vermeidung von Bodenverdichtungen durch Aufrechterhaltung eines durchgängigen Porensystems bis in den Unterboden, d.h. Erhaltung des Infiltrationsvermögens. Bei verdichtungsempfindlichen Böden (Feuchte) und Böden mit einem hohen Funktionserfüllungsgrad hat die Belastung des Bodens so gering wie möglich zu erfolgen, d.h. ggf. der Einsatz von Baggermatten / breiten Rädern / Kettenlaufwerken etc. und die Berücksichtigung der Witterung beim Befahren von Böden (siehe Tab. 4-1, Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV, Stand März 2017).
3. Ausreichend dimensionierte Baustelleneinrichtung und Lagerflächen nach Möglichkeit im Bereich bereits verdichteter bzw. versiegelter Boden anlegen (ggf. Verwendung von Geotextil, Tragschotter).
4. Ausweisung von Bodenschutz- / Tabuflächen bzw. Festsetzungen nicht überbaubarer Grundstücksflächen.
5. Wo es logistisch möglich ist, sind Flächen vom Baustellenverkehr auszunehmen, z. B. durch Absperrung mit Bauzäunen, Einrichtung fester Baustraßen oder Lagerflächen. Bodenschonende Einrichtung und Rückbau.
6. Vermeidung von Fremdzufluss, z.B. zufließendes Wasser von Wegen. Der ggf. vom Hang herabkommende Niederschlag ist während der Bauphase – beispielsweise durch einen Entwässerungsgraben an der hangaufwärts gelegenen Seite des Grundstückes –, um das unbegrünte Grundstück herumzuleiten. Anlegen von Rückhalteeinrichtungen und Retentionsflächen.
7. Technische Maßnahmen zum Erosionsschutz.
8. Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens (DIN 18915, DIN 19731).
9. Lagerflächen vor Ort sind aussagekräftig zu kennzeichnen. Die Höhe der Boden-Mieten darf 2 m bzw. 4 m (bei Ober- bzw. Unterboden) nicht übersteigen. Die Bodenmieten dürfen nicht befahren werden und sind bei mehrmonatiger Standzeit zu profilieren (ggf. Verwendung von Geotextil, Erosionsschutzmatte), gezielt zu begrünen und regelmäßig zu kontrollieren.
10. Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Wiederverwertung des Bodenaushubs am Eingriffsort. Ober- und Unterboden separat ausbauen, lagern und in der ursprünglichen Reihenfolge wieder einbauen.
11. Angaben zu Ort und Qualität der Verfüllmaterialien.

12. Beseitigung von Verdichtungen im Unterboden, d.h. verdichteter Boden ist nach Abschluss der Bauarbeiten und vor Auftrag des Oberbodens und der Eingrünung zu lockern (Tiefenlockerung). Danach darf der Boden nicht mehr befahren werden.
13. Zuführen organischer Substanz und Kalken (Erhaltung der Bodenstruktur, hohe Gefügestabilität, hohe Wasserspeicherfähigkeit sowie positive Effekte auf Bodenorganismen).
14. Zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht kann die Arbeitshilfe „Rekultivierung von Tagebau- und sonstigen Abgrabungsflächen -HMUKLV Stand März 2017“ hilfsweise herangezogen werden.

Für die zukünftigen Bauherren sind nachfolgende Infoblätter des Hessischen Ministeriums für Umwelt, Klimaschutz, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (HMUKLV) zu beachten:

- Boden - mehr als Baugrund, Bodenschutz für Bauausführende (HMUKLV, 2018)
- Boden - damit der Garten funktioniert, Bodenschutz für Häuslebauer (HMUKLV, 2018)

## **9. Kampfmittel**

Laut Stellungnahme vom Kampfmittelräumdienst vom 26.10.2023 hat eine Auswertung von Luftbildern keinen begründeten Verdacht ergeben, dass mit dem Auffinden von Bombenblindgängern zu rechnen ist. Da auch sonstige Erkenntnisse über eine mögliche Munitionsbelastung dieser Flächen nicht vorliegen, ist eine systematische Flächenabsuche nicht erforderlich. Sollte im Zuge von Bauarbeiten ein kampfmittelverdächtiger Gegenstand gefunden werden, ist der Kampfmittelräumdienst unverzüglich zu verständigen.

## **10. Immissionsschutz**

Im Rahmen der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB sind die Belange des Immissionsschutzes entsprechend zu würdigen. Nach den Vorgaben des § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auch sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

Das Plangebiet befindet sich abgesetzt der bebauten Ortslage von Kirschhofen in einer Entfernung von rd. 350 m. Zur Beurteilung möglicher immissionsschutzrechtlicher Konflikte wurde eine schalltechnische Untersuchung beauftragt. Hierin wird die Einhaltung der in der DIN 18005 angegebenen Orientierungswerte bzw. die gleich hohen Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm an den maßgebenden Immissionsorten geprüft. Das Gutachten ist der Begründung als Anlage beigefügt. Im Ergebnis unterschreitet der ermittelte Beurteilungspegel die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von tags L = 55 dB(A) bzw. die Immissionsrichtwerte gemäß TA-Lärm zur Tageszeit an allen Immissionsorten. Darüber hinaus wird die Bedingung der TA Lärm, wonach die Immissionsrichtwerte durch einzelne kurze Geräuschspitzen zur Tagzeit um maximal  $\Delta L = 30$  dB überschritten werden dürfen, an allen Immissionsorten eingehalten. Ein Betrieb während der Nachtzeiten erfolgt nicht. Immissionsschutzrechtliche Konflikte sind zusammenfassend nicht zu erwarten.

## **11. Denkmalschutz**

Das Plangebiet wird unterirdisch durch die denkmalgeschützte „Lahntalbahn III“ gequert. Beeinträchtigungen denkmalschutzrechtlicher Belange sind vorliegend nicht zu erwarten.

Wenn bei Erdarbeiten Bodendenkmäler wie Mauern, Steinsetzungen, Bodenverfärbungen und Fundgegenstände, zum Beispiel Scherben, Steingeräte, Skelettreste entdeckt werden, so ist dies gemäß § 21 HDSchG dem Landesamt für Denkmalpflege Hessen (Abt. Archäologische Denkmalpflege) oder der unteren Denkmalschutzbehörde unverzüglich anzuzeigen. Der Fund und die Fundstelle sind gemäß § 21 Abs. 3 HDSchG bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige im unveränderten Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung des Fundes zu schützen.

## **12. Bergaufsicht**

Der Geltungsbereich liegt im Gebiet von drei erloschenen Bergwerksfeldern, in denen das Rohstoffvorkommen nachgewiesen wurde. Die Fundstellen liegen nach den vorhandenen Unterlagen außerhalb des Planungsbereichs.

## **13. Sonstige Infrastruktur**

Sonstige Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

## **14. Sonstiges aus dem Verfahren**

### *Deutsche Bahn*

Unterhalb des Plangebietes verläuft der „Michelsberger Tunnel“ der DB-Strecke 3710. In Bezug auf mögliche statische Beeinträchtigungen durch den Holzerarbeitungsbetrieb, einschließlich der Lagerung von Holz im Bereich des Tunnelverlaufs wurde ein Fachgutachter kontaktiert. Der Gutachter kommt zum Ergebnis, dass die Überdeckung des Tunnels durch das darüberliegende Gebirge und das darauf vertikal folgende Plangebiet so groß ist, dass aus dem Vorhaben, das Gegenstand des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist, insbesondere aus der Lagerung von Holz, keinerlei Standsicherheitsgefährdung des Michelsbergertunnels zu erwarten ist. Die fachgutachterliche Stellungnahme ist der Begründung als Anlage beigefügt. Für weitergehende Informationen wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen.

### *Wald*

Angrenzend zum Plangebiet befinden sich Waldflächen im Sinne des § 2 Hessisches Waldgesetz. Von den Waldflächen gehen Gefahren aus (Windwurf, Waldbrand, etc.), die sich auf einen Bereich von 30 m entlang des Waldrandes befinden. Innerhalb des 30 m Abstandes zu den Waldflächen befinden sich im Wesentlichen Lagerflächen für unbehandeltes Roh- und Brennholz, bauliche und technische Anlagen zur Holzverarbeitung (sägen und spalten) sowie ein Teilbereich der vorhandenen Fahrzeug-, Maschinen-, Werkzeug- und Lagerhalle zur Holz Trocknung des Holzverarbeitungsbetriebes. Die Flächen dienen nicht der Vorsehung von schutzbedürftigen Räumen, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind. Der Holzverarbeitungsbetrieb bedingt zudem eine räumliche Nähe zu den Waldbeständen, da zum Teil die Lieferung von Holzstämmen unmittelbar aus den angrenzenden

Waldflächen erfolgt. Dennoch wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB des Waldgefährdungsbereichs im Abstand von 30 m in der Planzeichnung vorgenommen.

#### **15. Bodenordnung**

Ein Verfahren zur Bodenordnung im Sinne des §§ 45 ff. BauGB ist nicht erforderlich.

#### **16. Anlagen und Gutachten**

- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Mühlberg“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 10.11.2023
- Vorhaben- und Erschließungsplan, Planungsbüro Fischer, Stand: 10/2023
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Mühlberg“, PlanÖ, Stand: 08/2022
- Immissionsprognose für einen Betrieb zur Verarbeitung von Rundholz zu Brennholz; Schalltechnisches Büro Pfeifer, Stand: 10/2022
- Stellungnahme zur Auswirkung auf die Standsicherheit des Tunnels, Gesellschaft für Baugéologie und -meßtechnik mbH, Stand: 13.10.2023

Planstand: 10.11.2023

Projektnummer: 20-2306

Projektleitung: Birgit Roeßing, Dipl.-Bauingenieurin (FH), Stadtplanerin AKH

Planungsbüro Fischer Partnerschaftsgesellschaft mbB

Im Nordpark 1 – 35435 Wettenberg

T +49 641 98441 22 Mail: [info@fischer-plan.de](mailto:info@fischer-plan.de) [www.fischer-plan.de](http://www.fischer-plan.de)