

Stadt Weilburg, Stadtteil Kirschhofen

Begründung

Änderung des Flächennutzungsplanes

im Bereich „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 www.fischer-plan.de

Inhalt

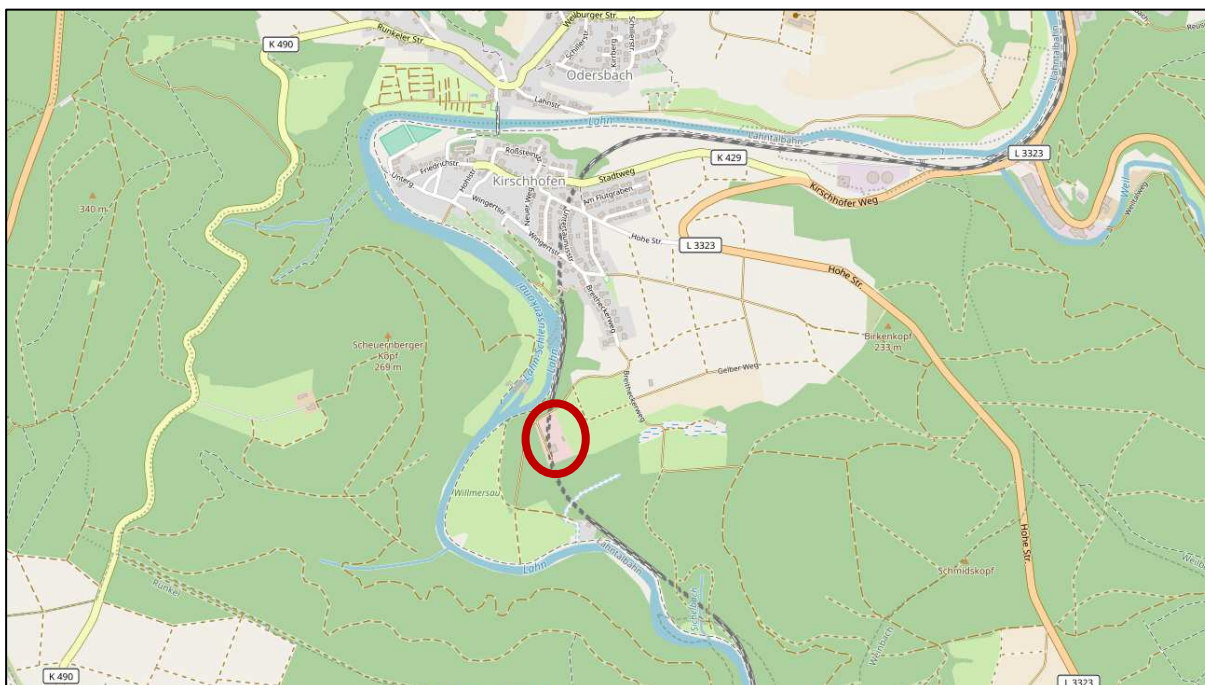
1. Vorbemerkungen	2
1.1 Planerfordernis und -ziel	2
1.2 Räumlicher Geltungsbereich	3
1.3 Regionalplanung	4
1.4 Verbindliche Bauleitplanung	5
1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan	5
1.6 Innenentwicklung und Bodenschutz	8
1.7 Verfahrensart und -stand	9
2. Verkehrliche Erschließung und Anbindung	9
3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes.....	10
4. Berücksichtigung umweltschützender Belange	10
4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht.....	10
4.2 Artenschutzrechtliche Belange	11
5. Erneuerbare Energien und Energieeinsparung	12
6. Wasserwirtschaft und Grundwasserschutz	12
7. Altlastenverdächtige Flächen, Baugrund und vorsorgender Bodenschutz	13
8. Kampfmittel.....	14
9. Immissionsschutz	15
10. Denkmalschutz	15
11. Bergaufsicht.....	15
12. Sonstige Infrastruktur.....	15
13. Sonstiges aus dem Verfahren.....	16
14. Anlagen und Gutachten.....	16

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; 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 verbrauchernahen 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“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes

in diesem Bereich gefasst. Zur Umsetzung des Planziels gelangt ein sonstiges Sondergebiet gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO mit der Zweckbestimmung „Holzverarbeitung“ zur Ausweisung.

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. Mit der vorliegenden Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Holzverarbeitung“.

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 das Flurstück 172. 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. 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





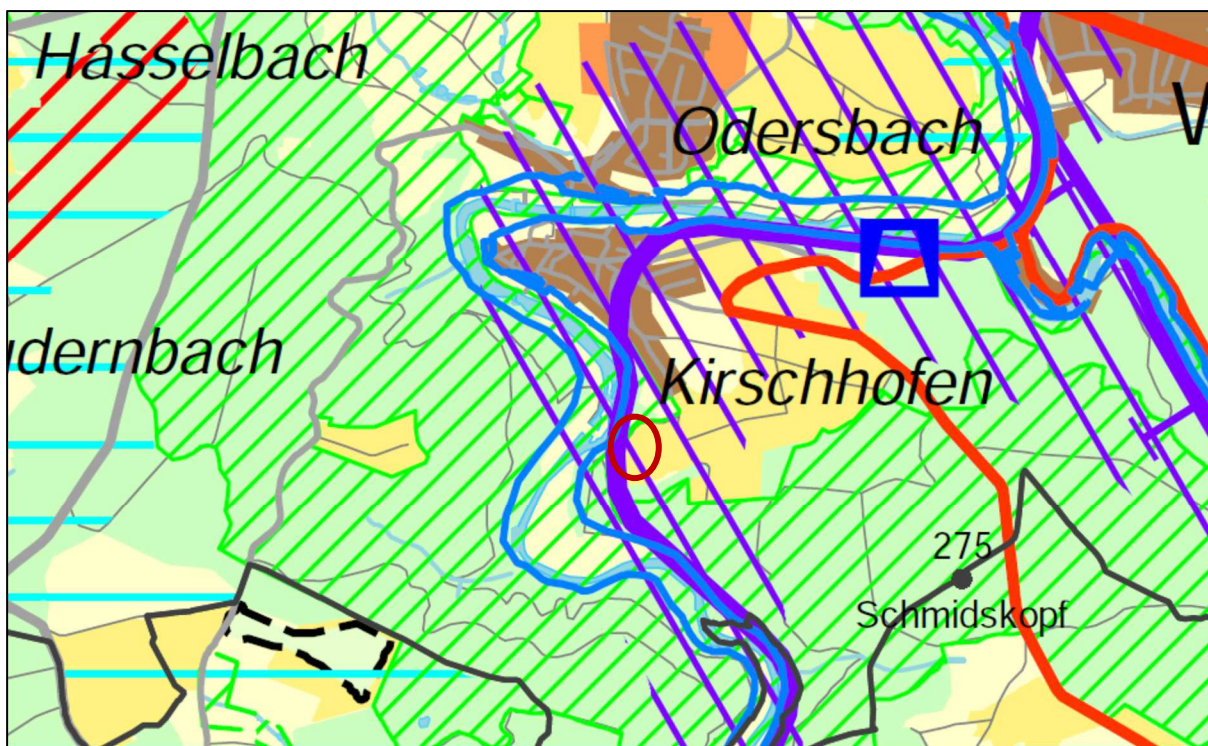
(Eigene Aufnahmen 2020)

Der räumliche Geltungsbereich umfasst eine Fläche von insgesamt rd. 1,03 ha, die auf die Sonderbaufläche „Holzverarbeitung entfällt.

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 Darstellung einer Sonderbaufläche „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 in der Bauleitplanung vorgenommenen Darstellungen einer Sonderbaufläche 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung die vorhandenen Gehölzstrukturen zum Erhalt festgesetzt werden und die ausgeübte Nutzung restriktiv 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 bzw. Darstellung einer gewerblichen Baufläche abgesehen und es gelangt eine Sonderbaufläche bzw. 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 der Bauleitplanung 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 Verbindliche Bauleitplanung

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

1.5 Vorhaben- und Erschließungsplan

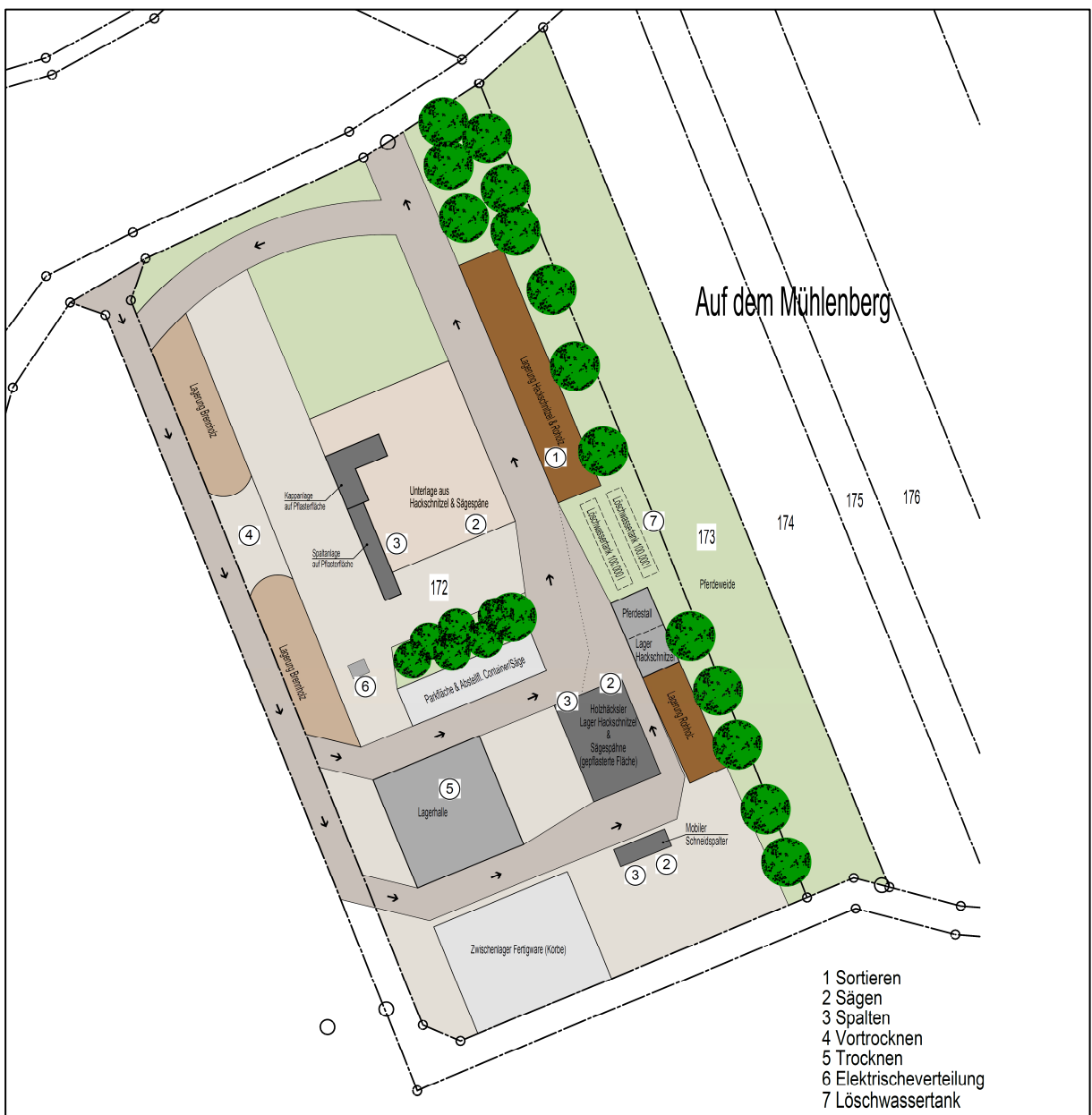
Wie eingangs dargelegt, befindet sich innerhalb des Plangebietes gegenwärtig ein familiär geführter Holzverarbeitungsbetrieb. Die konkrete Anlagennutzung besteht in der Verarbeitung von rund 1000 - 3000 Festmeter Holz pro Jahr zur Deckung des regionalen Brennholzbedarfs. Dazu erfolgt eine Anlieferung 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 Baumstämmen in solche mit einem Durchmesser von bis zu 40 cm und solche mit einem Durchmesser ab 40 cm getrennt gelagert. Die Lagerflächen für Baumstämmen bis zu 40 cm befinden sich im Südosten des Vorhabengrundstücks. Die Lagerflächen für Baumstämmen ab 40 cm Durchmesser befinden sich im Nordosten. Parallel zu diesen Lagerflächen steht jeweils ein Schneidspalter, der entweder als mobiles Gerät (Baumstämmen bis 40 cm Durchmesser) oder als stationäres Gerät (Baumstämmen ab 40 cm Durchmesser) betrieben wird.

Aus den Lagerflächen heraus findet eine Verarbeitung der Baumstämme zu Brennholz (Spaltung) über die Schneidspalter statt. Die gespaltenen Holzteile werden in offene Lagerboxen eingefüllt. Ein Gabelstapler verbringt die gefüllten Boxen Lagerflächen, wo die Boxen zum Trocknen abgestellt werden.

Nach einer Lagerzeit von durchschnittlich 6 Monate, in der das Holz für die Verwendung als Brennholz ausreichend durchgetrocknet ist, erfolgt eine weitere Verlegung des Holzes in die bestehende Lagerhalle. Von dort aus werden die betriebseigenen Lastkraftwagen zur Auslieferung an die das Brennholz bestellenden Kundschaft beladen. Die Auslieferung erfolgt von Seiten der Lagerhalle durchschnittlich 1 – 2-Mal pro Tag.

Die bei der Spaltung anfallenden Späne und Holzreste verbringt der Betrieb gesammelt per Lkw zur energetischen Verwendung in regionale Biogas- und Feuerungsanlagen. Zur Entsorgung anstehende Abfälle ergeben sich aus der gesamten Betriebstätigkeit nicht.

Vorhaben- und Erschließungsplan (Bereich Betriebsgelände)



(Quelle: Ingenieurbüro Wirth, 65553 Dietkirchen)

genordet, ohne Maßstab

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.

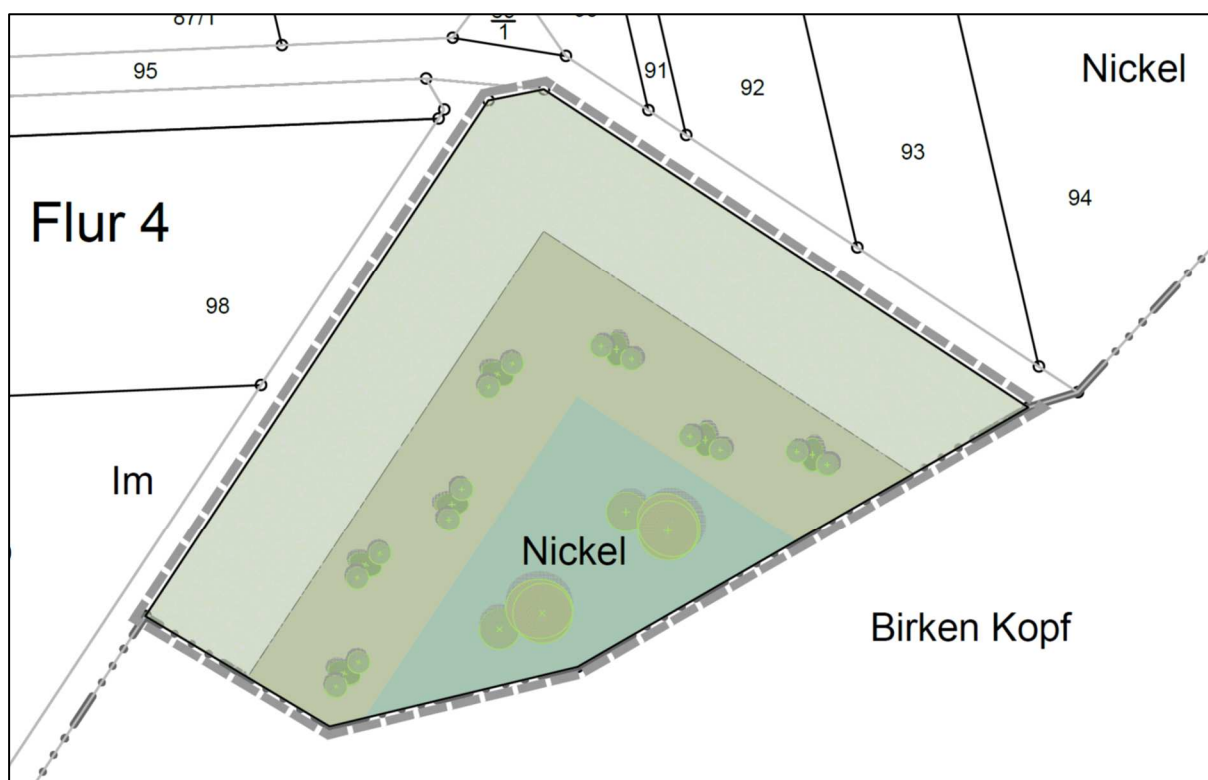
Die auf dem Vorhabengrundstück eingesetzten Maschinen und Fahrzeuge umfassen gegenwärtig:

- 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 Sanitäreinrichtung

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

1.6 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 stö- 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 Bauleitplanung 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 auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Beitrag zum vorsorgenden Bodenschutz geleistet werden.

1.7 Verfahrensart und -stand

Die Aufstellung der Flächennutzungsplan-Änderung erfolgt im zweistufigen Regelverfahren mit Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Aufstellungsbeschluss gemäß § 2 Abs. 1 BauGB	23.09.2021 Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist __.__.____
Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB	__..__ - __..__ Bekanntmachung: __.__.____
Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB	Anschreiben: __.__.____ Frist analog § 3 Abs. 2 BauGB
Feststellungsbeschluss gemäß § 6 Abs. 6 BauGB	__..__

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.

3. Gegenstand der Änderung des Flächennutzungsplanes

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. Mit der Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgt die Umwidmung der Fläche für Landwirtschaft in eine Sonderbaufläche „Holzverarbeitung“.

Ausschnitt wirksamer Flächennutzungsplan



genodet, ohne Maßstab

4. Berücksichtigung umweltschützender Belange

4.1 Umweltprüfung und Umweltbericht

Da sowohl Flächennutzungspläne als auch Bebauungspläne einer Umweltprüfung (UP) bedürfen, wird vorliegend auf die Abschichtungsregelung verwiesen. Der § 2 Abs. 4 Satz 5 BauGB legt fest, dass die UP im Bauleitplanverfahren – wenn und soweit eine UP bereits auf einer anderen Planungsstufe durchgeführt wird oder ist – auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden soll. Dabei ist es nicht maßgeblich, ob die Planungen auf den verschiedenen Ebenen der Planungshierarchie zeitlich nacheinander oder ggf. zeitgleich durchgeführt werden (z.B. Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB). Ferner beschränkt sich die Abschichtungsmöglichkeit nicht darauf, dass eine UP

auf der in der Planungshierarchie höherrangigen Planungsebene zur Abschichtung der UP auf der nachgeordneten Planungsebene genutzt werden kann, sondern gilt auch umgekehrt.

Den in die Abwägung einzustellenden umweltschützenden Belangen gemäß § 1a BauGB wird daher durch den der Begründung beigefügten Umweltbericht gemäß § 2 und § 2a BauGB Rechnung getragen

4.2 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.

4.3 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.

5. 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 die Bauleitplanung aufgenommen, sondern es wird vielmehr auf die bestehenden und zudem stetig fortentwickelten gesetzlichen Regelungen in ihrer jeweils gültigen Fassung verwiesen.

6. 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 m³ 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 sind auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eingriffsmindernde Festsetzungen, die u.a. auch dem Grundwasserschutz dienen, festgesetzt.

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 ortsnahe 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.

7. 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 Fremdzufuss, 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 heranzuleiten. 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)

8. 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.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. Sonstige Infrastruktur

Sonstige Infrastruktureinrichtungen im Plangebiet sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht vorhanden.

13. 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 Michelsbergtunnels 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. Auf Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird eine Kennzeichnung gemäß § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB des Waldgefährdungsbereichs im Abstand von 30 m in der Planzeichnung vorgenommen.

14. Anlagen und Gutachten

- Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Auf dem Mühlberg“ sowie zur Änderung des Flächennutzungsplanes, Planungsbüro Fischer, Stand: 10.11.2023
- 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 Baugologie 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 www.fischer-plan.de